

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du mercredi 24 juin 2026

Monsieur Nicolas ISNARD, Président du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 28 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Philippe ARDHUIN - Kayané BIANCO-ROATTA - Joël CANICAVE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Lionel DE CALA - Alexandre DORIOL - Arnaud DROUOT - Capucine EDOU - Olivia FORTIN - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - Eric GARCIN - Audrey GARINO - Jean-Pascal GOURNES - Michel ILLAC - Nicolas ISNARD - Sophie JOISSAINS - Pascaline LÉCORCHÉ - Arnaud MERCIER - Pascal MONTECOT - Serge PEROTTINO - Robin PRÉTOT - Hedi RAMDANE - Laurent SIMON - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Pierre HUGUET représenté par Arnaud DROUOT.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Maxime MARCHAND - Véronique MIQUELLY - Anne REYBAUD-DECROIX.

Monsieur le Président a proposé au Bureau de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

URBA-044-19375/26/BM

■ Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2025 de la concession d'aménagement avec la SOLEAM relative au traitement de la copropriété "La Lune", le recyclage foncier d'un îlot dégradé et son aménagement sur la zone d'activités de l'Anjoly à Vitrolles

Monsieur le Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Bureau de la Métropole le rapport suivant :

La Métropole Aix-Marseille-Provence a souhaité confier à la Société Locale d'Équipement et d'Aménagement de l'Aire Métropolitaine (SOLEAM), en accord avec la commune, la réalisation d'une opération de réaménagement urbain sur la zone d'activités de l'Anjoly à Vitrolles portant sur le traitement de la copropriété « Lune » en état de carence, le recyclage foncier d'un îlot dégradé et son réaménagement afin de redonner à cette partie de la zone d'activités sa vocation originelle de centre de vie et de valoriser son image de porte d'entrée.

Cette opération consiste en la recomposition urbaine du quartier avec l'acquisition, la libération et la démolition des immeubles de la copropriété « La Lune », ainsi que la requalification et les aménagements urbains, bâtis et paysagers envisagés, la valorisation du foncier libéré, sur un périmètre d'une superficie d'environ 3,8 hectares.

Le projet urbain de réaménagement s'articule particulièrement autour des axes d'intervention suivants :

- Le recyclage et la démolition des immeubles de la copropriété « la Lune » à l'issue de la procédure d'expropriation, avec l'accompagnement social, le relogement et le déménagement des occupants de bonne foi.
- La reconstitution d'une véritable façade urbaine Ouest le long de la voie d'Espagne, en définissant de nouveaux espaces à bâtir et une nouvelle offre immobilière pour les entreprises.
- La création d'espaces fédérateurs végétalisés et le développement de la nature au cœur de la zone d'activités.
- La désimperméabilisation des sols et la réduction des îlots de chaleur urbains.
- La reconfiguration et la réduction du parking poids-lourds existant, tout en proposant une offre de stationnement plus qualitative et sécurisée, et en permettant l'extension du dépôt de bus voisin.

D'une durée de six ans, cette opération d'aménagement a été concédée en Mars 2025 à la SOLEAM qui s'est ainsi vu confier les missions d'aménageur sur le secteur la Lune/Anjoly, notamment pour les travaux d'aménagement et d'équipements des espaces publics, de superstructures. Le budget prévisionnel a été établi pour un montant total de 6.955.000 € HT.

Pour cette opération, la SOLEAM est chargée des études nécessaires pour mener l'opération, de l'acquisition des logements de la résidence « la Lune », l'accompagnement des locataires pour leur relogement, la démolition de l'ensemble de la copropriété, la réalisation des travaux de voiries, de traitement paysager et de reconfiguration des parkings de proximité, ainsi que les travaux de viabilisation des terrains libérés et la commercialisation des lots à vocation économique.

A ce titre, la SOLEAM assure également la maîtrise foncière et la libération des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération, y compris, le cas échéant, la voie de l'expropriation ou de la préemption.

La SOLEAM assure donc la maîtrise d'ouvrage de l'opération. Des instances de suivi ont été mises en place afin d'assurer le contrôle analogue de l'opération par le concédant : il s'agit du comité technique de l'opération, et du comité de pilotage : un 1^{er} comité technique s'est ainsi réuni le 27 janvier 2026. La SOLEAM participe régulièrement aux différentes revues de projet mensuelles organisées autour de l'équipe projet.

Par ailleurs, le concédant exerce un contrôle technique, financier et comptable sur l'opération notamment grâce à la production d'un compte rendu annuel conforme à l'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi l'article 3.2 du traité prévoit qu'indépendamment des divers documents élaborés dans le cadre de l'opération, qui ont vocation à être transmis au concédant au fur et à mesure de l'avancement de l'opération et dans les dispositions prévues aux articles précédents, le concessionnaire devra produire au plus tard le 15 mai de chaque année un compte-rendu comportant notamment :

- le bilan prévisionnel et le plan de trésorerie actualisé,
- un tableau des acquisitions et cessions foncières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé,
- une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé, comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir, et relatant l'état d'avancement des différentes missions confiées au concessionnaire et leurs conditions de mise en œuvre, les procédures nécessaires à l'opération engagée et leur état d'avancement, les incidents éventuels,
- un bilan spécifique sur la mise en œuvre de la démarche environnementale de l'opération,
- un planning d'opération actualisé,
- le cas échéant, le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances,
- le cas échéant, un tableau des subventions perçues et des subventions sollicitées pendant la durée de l'exercice écoulé auprès des autres personnes publiques, ainsi que le compte rendu d'utilisation des subventions perçues, l'échéancier de leur encaissement effectif.

Il s'agit du premier bilan annuel de cette opération, 10 mois après son démarrage.

Le rapport relatif au Compte Rendu Annuel à la Collectivité de l'année 2025 a été présenté au Conseil d'Administration de la SOLEAM le 22 Juin 2026.

Synthèse du compte rendu annuel 2025 :

Durant l'année 2025, les actions suivantes ont été menées :

Foncier :

Les seules dépenses constatées en 2025 concernent la gestion du foncier occupé par les trois bâtiments de la copropriété « la Lune ». Suite à l'évacuation complète des logements de leurs occupants à la fin du mois d'août 2025, la SOLEAM a mis en œuvre des mesures nécessaires afin de sécuriser le site pour un montant total de de 77 k€.

Relogement :

Suite à l'arrêté de mise en sécurité pris par la commune de Vitrolles en date du 21 août 2025, l'ensemble des occupants de la résidence ont été évacués, 21 ménages ont fait l'objet de mesures de relogement d'urgence prises en charge par la commune.

Les frais de relogement et le suivi social des occupants seront pris en charge qu'à partir du moment où la SOLEAM deviendra propriétaire des logements de la résidence. En conséquence, rien n'a été engagé sur 2025 sur ce poste.

A noter que le recours à une MOUS externe a été abandonné en amont du démarrage opérationnel, c'est donc le Pôle d'Action Sociale de la SOLEAM qui va assurer directement l'accompagnement social et le relogement des ménages. Un avenant au contrat de concession devra entériner l'évolution du forfait de rémunération, sans augmentation du montant prévisionnel contractualisé.

Mise en œuvre de l'opération :

Au mois d'octobre 2025, la SOLEAM a désigné l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine, le groupement ATELIER DEROBERT / ARTELIA, qui sera chargée de la conception et de la réalisation des espaces publics. De même, plusieurs études techniques ont pu être lancées.

Aucune dépense n'a été constaté concernant les travaux, l'opération étant actuellement en phase de conception.

Une subvention au titre du Fonds Verts ciblant le recyclage foncier au sein de l'opération d'aménagement a été accordée par l'Etat à la Métropole le 26 novembre 2024 pour un montant de 1 325 k€. Suite à la signature de la concession d'aménagement, cette subvention a pu être transférée à la SOLEAM par avenant en date du 16 septembre 2025. En 2025, une 1^{ère} avance a ainsi été perçue pour un montant de 199 k€ HT.

Les dépenses réalisées en 2025 s'élèvent à 147.345 € HT, elles correspondent essentiellement aux frais de sécurisation de la copropriété, à la rémunération de la SOLEAM et à des frais d'études.

Les recettes constatées en 2025, pour un montant total de 598.750 € HT, correspondent à la participation annuelle de la Métropole versée à la SOLEAM, ainsi qu'au 1^{er} versement partiel de la subvention « Fonds Vert ».

Évolution du bilan financier :

Le montant actualisé des dépenses et des recettes prévues pour l'année 2026 est identique par rapport au bilan 2025 : le bilan demeure stable, avec cependant une baisse des dépenses de relogement, du fait de l'internalisation de cette mission, et du foncier. Les dépenses prévisionnelles en matière de travaux et d'études ont été réajustées à la hausse.

Pour l'année 2026, le montant prévisionnel des dépenses est estimé à 1.851.233 € HT, elles vont surtout concerner l'acquisition des 27 logements de la copropriété suite de la finalisation de la procédure d'expropriation, les frais de relogement des ménages restant, la poursuite des études techniques et de la mission de maîtrise d'œuvre. Pour les recettes, elles sont estimées à 1.265.000 € HT.

Perspectives 2026 :

Le planning d'opération doit permettre en 2026 la finalisation des études de conception et la maîtrise foncière de la résidence « la Lune », dont la démolition est prévue en 2027.

Les principales actions à mener sont données ci-après :

- La réalisation par la maîtrise d'œuvre des études préliminaires permettant la finalisation du plan guide des espaces publics remaniés et de l'avant-projet (AVP) permettant d'affiner les estimations des travaux ;
- La poursuite des différentes études techniques permettant de préparer le lancement opérationnel des futurs aménagements ;
- Les acquisitions et la prise de possession des lots de la copropriété, avec l'engagement des expropriations liées à la procédure de DUP ;
- L'achèvement des procédures de relogements et de suivi social des ménages restant ;

- Le redécoupage foncier du parking PL permettant l'extension du dépôt de bus voisin et le lancement des démarches pour trouver un opérateur spécialisé qui offrirait une nouvelle offre de parking plus qualitative ;
- Le lancement de la concertation autour du projet, et la poursuite des échanges avec les partenaires et les acteurs locaux.

Le démarrage des premiers travaux sur les VRD est prévu en 2027.

La participation financière globale (en numéraire) de la Métropole est maintenue à 3.239.000 € HT. Pour l'année 2026, la participation d'équilibre du concédant s'élève à 1.000.000 € HT.

Les besoins de trésorerie complémentaire sur les années 2026-2027 seront couverts en fonction des disponibilités financières de toutes les opérations concédées.

Le bilan détaillé établi par la SOLEAM reprenant le réalisé à fin 2025, le prévisionnel pour les années à venir et le nouveau bilan actualisé de l'opération est joint en annexe.

Au regard des éléments présentés, il est donc proposé d'adopter le présent compte rendu à la collectivité.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Bureau de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.300-4 et suivants ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- La délibération n°CHL-004-16302/24/BM du Bureau de la Métropole du 27 juin 2024 approuvant le projet simplifié d'acquisition publique de la Résidence "La Lune" à Vitrolles et demandant la déclaration d'utilité publique en vue de l'expropriation suite à l'ordonnance de déclaration de carence ;
- La délibération n° URBA-015-17521/25/CM du Conseil de la Métropole du 27 février 2025 approuvant un traité de concession d'aménagement avec la SOLEAM relatif au traitement de la copropriété "La Lune" et au recyclage foncier d'un îlot dégradé sur la zone d'activités de l'Anjoly à Vitrolles ;
- La délibération n°HN-006-19161/26/CM du Conseil de la Métropole du 16 avril 2026 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2025 de l'opération Lune/Anjoly ci-joint.

Ouï le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Le procès-verbal du Conseil d'Administration de la SOLEAM en date du 22 Juin 2026 présentant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2025 de la concession d'aménagement Lune/Anjoly à Vitrolles.

Délibère

Article unique :

Est approuvé le compte rendu annuel à la collectivité (CRAC) 2025 de la SOLEAM relatif au traitement de la copropriété "La Lune", au recyclage foncier d'un ilot dégradé et son aménagement sur la zone d'activités de l'Anjoly à Vitrolles, ci-annexé.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué,
Aménagement, Urbanisme, SCOT, Planification,
Marchés publics au sens du Code de la
Commande Publique

Pascal MONTECOT